

INSTITUTO DE PREV DOS SERV PÚBLICOS CASCAVEL

Estudo Técnico Preliminar 24/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: Dispensa de Licitação - SRP

2. Objeto

Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada na elaboração de laudos de avaliação mercadológica de imóveis do IPMC e de imóveis porventura recebidos em dação em pagamento, pelo prazo de 12 (doze) meses.

3. Suporte Legal

A presente contratação fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021, nas normas municipais aplicáveis ao Sistema de Registro de Preços, quando houver regulamentação específica, nas Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653 e demais normas técnicas indicadas no Termo de Referência, bem como na legislação que disciplina o exercício profissional dos avaliadores habilitados perante o CREA, CAU, CRECI ou CNAI, conforme a categoria profissional responsável pela elaboração dos laudos.

4. Descrição da necessidade

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel - IPMC possui imóveis integrantes de seu patrimônio imobiliário cuja atualização periódica do valor de mercado é necessária para subsidiar processos de alienação, aquisição, gestão patrimonial e demais decisões administrativas relacionadas aos ativos imobiliários.

Além disso, o Instituto poderá receber imóveis em dação em pagamento ou analisar propostas dessa natureza, circunstância que exige avaliações mercadológicas técnicas capazes de fornecer elementos objetivos acerca do valor de mercado, liquidez, potencial de valorização, vocação imobiliária, possibilidade de exploração econômica e eventuais fatores de risco relacionados aos imóveis.

A elaboração dos laudos por profissionais legalmente habilitados, observando rigorosamente as normas técnicas da ABNT, proporciona maior segurança jurídica, confiabilidade das informações e transparência às decisões administrativas.

Considerando que as demandas relacionadas aos imóveis recebidos em dação em pagamento possuem caráter eventual e imprevisível, a adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se a solução mais adequada, permitindo que os serviços sejam contratados somente quando efetivamente necessários, durante a vigência da Ata de Registro de Preços.

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Setor Financeiro	024.163.579-99

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

A execução dos serviços deverá ser realizada por pessoa física ou jurídica, sendo obrigatória a atuação de profissional devidamente habilitado junto ao CREA, CAU, CRECI ou CNAI, conforme a legislação aplicável. O contratado deverá apresentar os respectivos registros profissionais e a documentação técnica correspondente, inclusive ART, RRT ou documento equivalente quando exigido.

A possibilidade de participação de profissionais registrados no CREA, CAU, CRECI ou CNAI decorre do entendimento consolidado no Parecer Jurídico nº 104/2022-IPMC, que analisou a matéria e concluiu pela viabilidade da habilitação desses profissionais, desde que observadas as exigências legais e técnicas aplicáveis.

Os laudos deverão ser elaborados em conformidade com as normas técnicas da ABNT previstas no Termo de Referência, na modalidade completa, observando, no mínimo, Grau II de Fundamentação e Grau II de Precisão. A entrega deverá ocorrer em versão digital, no formato PDF, e em versão impressa, colorida e encadernada.

Os laudos deverão conter fotografias dos imóveis, internas e externas quando houver edificações, mapa de localização, identificação dos ambientes e demais elementos técnicos necessários à adequada caracterização do bem.

Nos casos de imóveis recebidos ou analisados para recebimento em dação em pagamento, deverão constar também manifestações técnicas acerca da perspectiva de valorização, liquidez, vocação imobiliária, potencial de locação, quando cabível, e dos fatores que possam comprometer a manutenção do valor de mercado ou sua exploração econômica.

Os prazos de execução deverão observar as condições estabelecidas no Termo de Referência.

7. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado será realizado mediante pesquisa junto a profissionais e empresas especializadas na elaboração de avaliações mercadológicas de imóveis, habilitados perante os respectivos conselhos profissionais. Serão analisadas as soluções disponíveis, verificando-se a capacidade técnica para atendimento das exigências previstas nas normas da ABNT e dos demais requisitos necessários à contratação.

Durante a fase de levantamento de mercado, foram identificadas necessidades de complementação do conteúdo mínimo dos laudos de avaliação mercadológica, especialmente quanto aos aspectos relacionados à finalidade contábil da avaliação, documentação da pesquisa de mercado, memória de cálculo, identificação da data-base, premissas, limitações e demais elementos técnicos necessários ao atendimento das normas aplicáveis aos RPPS.

As informações complementares foram submetidas à empresa que apresentou a proposta comercial, a qual manifestou concordância com a inclusão dos requisitos adicionais, informando ser possível sua execução sem alteração do valor inicialmente ofertado. A empresa esclareceu que parte dos requisitos já integra sua metodologia de elaboração de laudos, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e que os demais representam detalhamentos do conteúdo técnico esperado, não caracterizando ampliação significativa do objeto.

Dessa forma, o escopo da contratação será ajustado no Termo de Referência, com a inclusão dos elementos técnicos complementares necessários, mantendo-se a proposta comercial apresentada, sem prejuízo às partes e preservando os princípios da economicidade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

8. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação, por meio do Sistema de Registro de Preços, de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis pertencentes ao patrimônio do IPMC e de imóveis recebidos ou passíveis de recebimento em dação em pagamento.

Os serviços compreenderão a realização de vistoria técnica, levantamento de informações, pesquisa de mercado, elaboração de laudos completos em conformidade com as normas técnicas vigentes e entrega da documentação nos formatos exigidos, sendo cada serviço solicitado conforme a necessidade da Administração durante a vigência da Ata de Registro de Preços.

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades foram definidas considerando a necessidade imediata de atualização dos laudos dos imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do IPMC, bem como a estimativa de demandas relacionadas aos imóveis recebidos ou passíveis de recebimento em dação em pagamento durante a vigência da Ata de Registro de Preços.

Os quantitativos previstos buscam assegurar atendimento às necessidades da Administração sem caracterizar contratação excessiva, permitindo a utilização dos serviços conforme a efetiva demanda.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

A estimativa do valor da contratação será obtida mediante pesquisa de preços, observando os parâmetros previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na regulamentação aplicável.

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Optou-se pelo agrupamento dos itens em três grupos distintos, considerando a similaridade dos serviços e a finalidade específica de cada conjunto de avaliações. O Grupo 1 contempla os imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do IPMC, enquanto os Grupos 2 e 3 referem-se aos imóveis recebidos ou passíveis de recebimento em dação em pagamento, diferenciando-se conforme a finalidade da avaliação.

O agrupamento favorece a gestão contratual, reduz a fragmentação da contratação e preserva a competitividade, uma vez que os serviços possuem natureza semelhante e exigem capacitação técnica equivalente, não havendo restrição indevida à participação de potenciais interessados.

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não existem contratações correlatas ou interdependentes cuja execução seja condição para a realização do objeto desta contratação.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) 2026 do IPMC, sob a Contratação nº 14/2026, observando o planejamento das necessidades administrativas relacionadas à gestão do patrimônio imobiliário e ao atendimento das demandas institucionais do Instituto.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Os laudos permitirão subsidiar decisões relativas à alienação, aquisição, locação e recebimento de imóveis em dação em pagamento, além de manter atualizados os valores patrimoniais dos bens imobiliários e conferir maior eficiência à gestão dos ativos do IPMC.

15. Providências a serem Adotadas

Antes do início da execução contratual deverão ser disponibilizadas ao contratado as informações e documentos necessários à identificação dos imóveis, bem como será designado fiscal para acompanhamento da execução dos serviços e emissão das solicitações de avaliação conforme a necessidade da Administração.

16. Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais decorrentes da contratação são reduzidos, considerando tratar-se de prestação de serviço predominantemente intelectual. A exigência de entrega dos laudos em formato digital contribui para reduzir o consumo de papel, permanecendo a versão impressa apenas em razão da necessidade administrativa de formalização dos documentos.

17. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

17.1. Justificativa da Viabilidade

Conclui-se que a contratação é técnica e economicamente viável, por atender às necessidades do IPMC relacionadas à gestão de seu patrimônio imobiliário e à análise de imóveis recebidos ou passíveis de recebimento em dação em pagamento. A utilização do Sistema de Registro de Preços é compatível com a natureza eventual de parte das demandas, permitindo maior eficiência administrativa, racionalização dos recursos públicos e contratação dos serviços apenas quando efetivamente necessários.

18. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

RONALDO MARCOS CORREA

Equipe de apoio

FERNANDA CRISTINA NICHI DE SA

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 08/07/2026 às 11:32:12.